



DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A UN DECLASSEMENT ANTICIPE

*Emprise du domaine public routier sise à
L'angle des rues Bernard Février et
Général Leclerc*

**Enquête publique organisée
du 22 juillet au 8 août 2022
Arrêté N°306/2022**



Sommaire

Sommaire	2
Partie 1 – Notice explicative	3
1. Objet de la procédure de déclassement anticipé	3
2. Projet urbain	4
A. Un projet de renouvellement urbain multisites	4
B. L’îlot Bernard Février.....	5
3. Incidence du projet sur les conditions de circulations	8
4. Liste des propriétaires.....	8
5. Etat des dépenses	8
Partie 2 – Déroulement de la procédure de déclassement	8
1. Rappel de la procédure de déclassement anticipé	8
2. Procédure de déclassement	9
3. Déroulement de l’enquête publique	9
A. Lancement de l’enquête publique	10
B. Lieu, date d’ouverture, durée, dates ultimes de l’enquête et horaires.....	10
C. La commissaire enquêtrice et ses permanences	10
D. Observations du public	10
E. Clôture de l’enquête – rapport et conclusions de la commissaire enquêtrice.....	11
F. Décision susceptible d’être adoptée au terme de l’enquête	11
Partie 3 – Annexes	12
1. Plans	12
A. Plan de situation	12
B. Plan parcellaire	12
C. Plan de l’emprise à déclasser (en rouge)	13
2. Photo du site avec localisation approximative de l’emprise à déclasser	15
3. Actes administratifs afférents à la procédure d’enquête publique	16
A. Arrêté du Maire prescrivant le lancement de la procédure de déclassement anticipé	16
B. Délibération du Conseil municipal autorisant la cession à l’opérateur Immobilière 3F des parcelles du domaine privé communal comprises dans l’emprise du projet de renouvellement urbain	19
C. Dispositions législatives et réglementaires afférentes au Code de la Voirie Routière, au Code des Relations entre le Public et l’Administration, au Code Général des Collectivités Territoriales et au Code de la Propriété des Personnes Publiques	22



1. Objet de la procédure de déclassement anticipé

Par le présent dossier, la commune de Gonesse soumet à enquête publique préalable le déclassement anticipé d'une emprise située sur le territoire communal et appartenant au domaine public routier communal à usage du public.

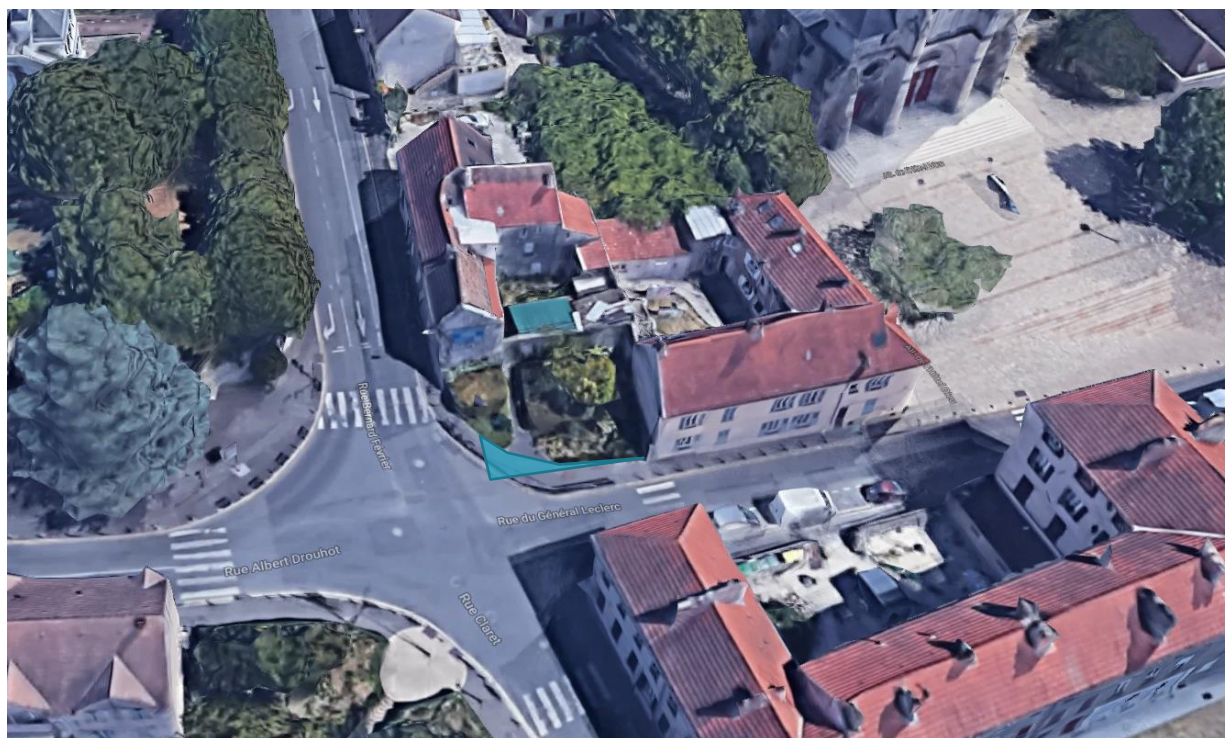
Cette emprise d'environ 7 m² est située à l'angle des rues Général Leclerc et Bernard Février. Elle est actuellement aménagée en trottoir et voie publique.

Ce déclassement anticipé doit permettre la cession d'une portion du domaine public non cadastré afin de l'inclure dans le terrain d'assiette d'une opération de renouvellement urbain essentielle à la restructuration du site. L'opération consiste en un ensemble immobilier de trois bâtiments à vocation d'habitation sur une emprise incluant les parcelles AK N° 86, 88, 89 et 90, en lieu et place de deux immeubles dégradés, dangereux et vacants ainsi que d'un terrain en état de friche.

Le projet de déclassement vise à rectifier l'alignement et permettre aux futures constructions de respecter les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.

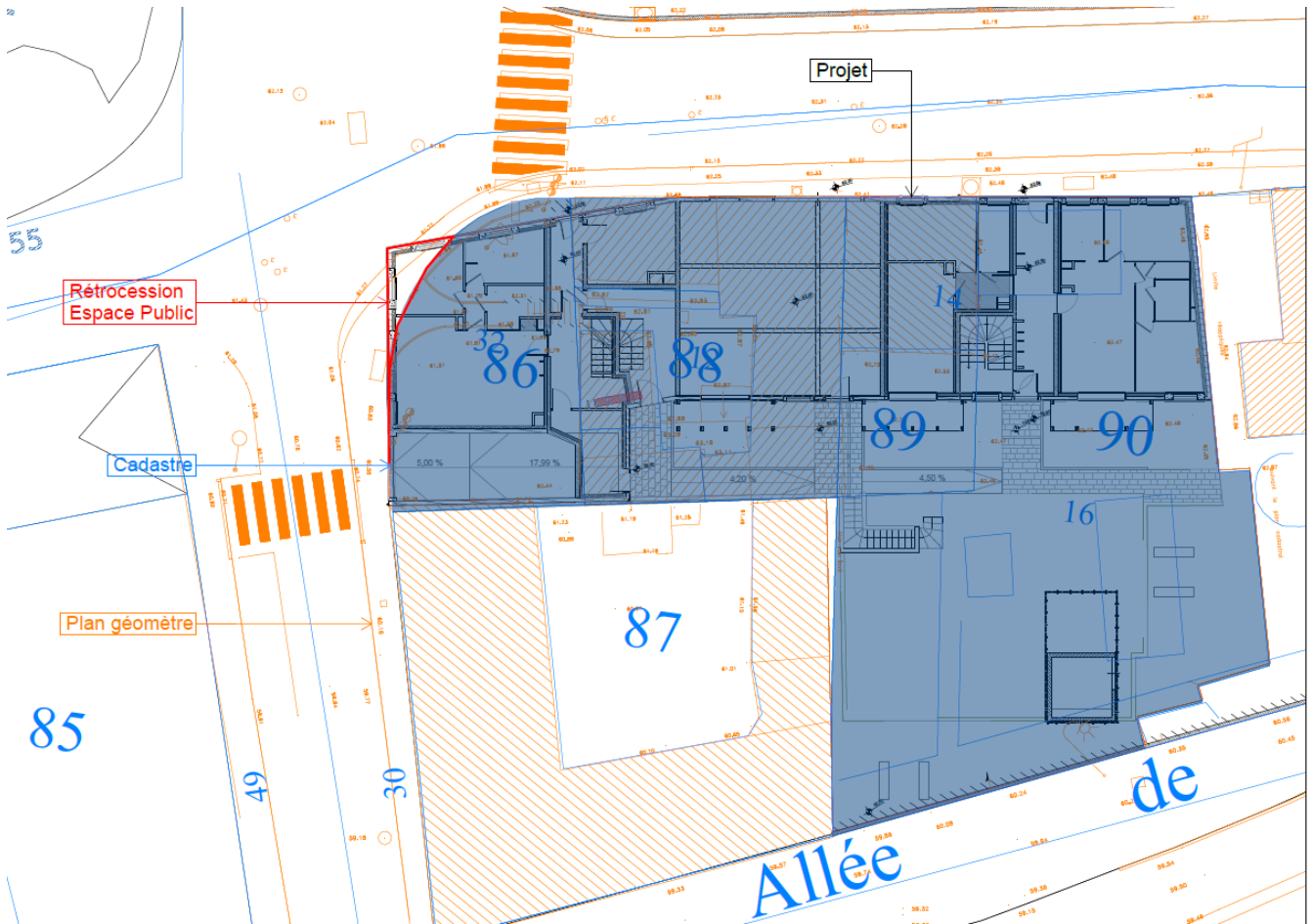
L'opération envisagée ayant pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de circulation assurées par le trottoir entre la date de désaffectation effective d'une partie de l'actuel trottoir et de la voie communale et la date de fin de travaux de réalisation d'un nouveau trottoir sur l'actuelle voie communale à l'angle des rues Général Leclerc et Bernard Février, une enquête publique préalable est obligatoire.

FIGURE 1 VUE AERIENNE SITUANT L'EMPRISE OBJET DU DECLASSEMENT



Etant donné que le projet de construction de logements ne sera mis en œuvre qu'après les parcelles cédées et le permis de construire accordé et purgé de tout recours, l'utilisation du déclassement anticipé permettant de reporter la désaffectation de la partie du trottoir et de la voie publique à l'usage direct du public est justifiée.

FIGURE 2 PLAN DE DECLASSEMENT PREVISIONNEL



2. Projet urbain

A. Un projet de renouvellement urbain multisites

La nécessité de procéder au renouvellement urbain de plusieurs îlots bâtis situés rue Général Leclerc et à l'angle avec la rue Bernard Février a conduit à retenir le bailleur constructeur Immobilière 3F pour un projet d'ensemble.

Cette mutualisation de la réflexion à l'échelle de trois sites a permis un projet d'ensemble homogène et qualitatif. Cela permet des péréquations qui rendent possible le financement de la réhabilitation d'un maximum de bâtiments. La conception d'une opération de logements gérés s'est imposée pour permettre l'obtention des aides spécifiques dans les communes lauréates du programme Action Cœur de Ville.

Sur le total des trois sites, le programme global de réalisation de logements locatifs intermédiaires (LLI) comprendrait :

- La reconstruction de 49 logements vacants ou récemment démolis,
- La réhabilitation de 20 logements,
- La construction d'une quarantaine de nouveaux logements.

Ces logements ont vocation à être loués à des prix très inférieurs aux prix constatés sur le marché locatif gonnésien, avec un plafond maximum de 12,59 €/m², aux ménages éligibles. Ils présenteront un haut niveau de confort, acoustique comme thermique. Ils seront en grande majorité traversants ou à double orientation, bien orientés et dotés de stationnements individualisés.

Cette opération nécessite l'acquisition par l'opérateur de l'ensemble des biens acquis par les pouvoirs publics dans l'emprise de ces opérations. C'est l'objet de la délibération du Conseil municipal autorisant la cession à l'opérateur Immobilière 3F des parcelles du domaine privé communal comprises dans l'emprise du projet de renouvellement urbain, en date du 30 mai 2022.

B. L'îlot Bernard Février

Concernant le site objet de la présente enquête, l'extension du terrain d'assiette au-delà du domaine privé cadastré répond à une exigence ancienne formulée par l'Architecte des bâtiments de France. Ce garant de la mise en valeur des Sites Patrimoniaux Remarquables souhaite en effet reconstituer l'ancienne morphologie de l'entrée du centre ancien en confortant notamment l'angle entre la rue Bernard Février et la rue Général Leclerc.

Ainsi, le nouvel alignement permettra la reconstitution d'un front urbain cohérent, évidé par la démolition d'une construction auparavant édifée sur la parcelle AK N° 86 sise 10 rue Bernard Février pour des motifs liés à la sécurité de la circulation, aujourd'hui obsolètes.

PLAN ACTUEL



PLAN PROJETE



L'opération projetée consiste, après démolitions des constructions dangereuses, à édifier trois immeubles mitoyens sur parking souterrain commun, comprenant 18 logements locatifs intermédiaires.

FIGURE 3 VUE ACTUELLE DE L'ÎLOT ET DE L'EMPRISE A DECLASSER



FIGURE 4 VUE DE PRINCIPE DU PROJET DE CONSTRUCTION (STADE AVANT-PROJET), SOURCE THIBAUD BABLED ARCHITECTURE URBANISME



FIGURE 5 PLAN DE NIVEAU, RDC (STADE AVANT-PROJET), SOURCE THIBAUD BABLED ARCHITECTURE URBANISME



FIGURE 6 SCHEMA DE PRINCIPE DES DESSERTES DE L'ILET (STADE AVANT-PROJET), SOURCE THIBAUD BABLED ARCHITECTURE URBANISME



3. Incidence du projet sur les conditions de circulations

L'opération conduit à rétrécir légèrement la largeur du carrefour, autrefois justifiée par la présence de l'ancien Centre Hospitalier de Gonesse rue Bernard Février générant des flux de véhicules très importants. Le recalibrage des voies pour refléter ce nouveau statut est à l'étude et devrait être initié en 2024.

L'évolution de la circulation de la rue Général Leclerc, désormais à sens unique descendant, permet d'envisager la reconfiguration de ce carrefour routier pour prendre en compte le nouvel alignement. Le recours à la procédure de déclassement anticipé vise justement à repousser au plus tard au début des travaux la désaffectation du domaine public routier pour les usagers de la voie publique.

Pendant les travaux, la désaffectation et la cession d'une partie de la voie conduiront à la mise en œuvre de dispositifs temporaires de sécurisation des circulations piétonnes et motorisées.

4. Liste des propriétaires

S'agissant d'une procédure de déclassement et non de transfert, la Ville est propriétaire du domaine public communal qui fait l'objet de la procédure de déclassement. Au titre de l'application de l'article R. 141-7 du code de la voirie routière, il n'est pas nécessaire de notifier individuellement à d'autres propriétaires le dépôt du dossier d'enquête en mairie.

5. Etat des dépenses

La commune n'a aucune dépense à engager, autre que les frais d'organisation de la présente enquête publique. Tous les autres frais éventuels seront pris en charge par le futur opérateur. La réfection et le recalibrage du carrefour routier constituent une opération indépendante sans lien avec le projet de déclassement, motivé par l'évolution des conditions de circulations sur cet axe devenu peu passant.



Partie 2 – Déroulement de la procédure de déclassement

1. Rappel de la procédure de déclassement anticipé

Le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques et notamment son article L. 3111-1 indique que « les biens du domaine sont inaliénables et imprescriptibles. Par conséquent, les collectivités territoriales devront, pour céder un bien de leur domaine public, le désaffecter et le déclasser préalablement, afin de l'incorporer dans leur domaine privé ».

Par dérogation à cet article et comme le prévoit l'article 9 de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la Propriété des Personnes Publiques qui modifie l'article L 2141-2 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques :

Commune de Gonesse – Direction de l'Urbanisme - Service foncier

Dossier d'enquête publique - déclassement anticipé - angle des rues Bernard Février et Général Leclerc

8/24

- Le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques et affecté à un service public ou à l'usage direct du public peut être prononcé dès que sa désaffectation a été décidée alors même que les nécessités du service public ou de l'usage direct du public justifient que cette désaffectation ne prenne effet que dans un délai fixé par l'acte de déclassement. Ce délai ne peut excéder trois ans. Toutefois, lorsque la désaffectation dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement, cette durée est fixée ou peut être prolongée par l'autorité administrative compétente en fonction des caractéristiques de l'opération, dans une limite de six ans à compte de l'acte de déclassement.
- En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai et organiser les conséquences de cette résolution.
- Toute cession intervenant dans les conditions prévues par l'article L. 2141- 2 donne lieu, sur la base d'une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa, à une délibération motivée de la collectivité territoriale à laquelle appartient l'immeuble cédé.

En l'espèce, le déclassement de l'emprise occupée par la voirie objet de la présente enquête se fera de manière anticipée.

La désaffectation de cette emprise interviendra à l'issue de la décision de déclassement et en tout état de cause avant le démarrage des travaux par l'opérateur. Elle sera effective avec la neutralisation de la circulation et la réalisation d'aménagements temporaires. La désaffectation sera constatée par un huissier ou par un agent assermenté.

Au vu de ces éléments, il ressort que la procédure de déclassement par anticipation de l'emprise couverte par le parc de stationnement ne présente pas de risque juridique ou financier particulier pour la Ville de Gonesse, les aménagements permettant la mise en sécurité des usagers de la voie publique relevant de sa compétence et étant usuels en cas de travaux en limite du domaine public routier.

Le déclassement du domaine public est par ailleurs régi par les dispositions des articles L. 141-3 et suivants et R. 141-4 et suivants du Code de la Voirie Routière qui prévoit que lorsqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie ou son accessoire, le déclassement doit donner lieu à une enquête publique préalable.

2. Procédure de déclassement

Le déclassement d'un bien communal a pour effet de faire sortir celui-ci du domaine public communal pour le faire entrer dans le domaine privé communal. Ce déclassement est indispensable avant toute aliénation du bien. Toute décision de classement / déclassement de voirie communale doit donc faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal, prise selon les cas de figure après une procédure d'enquête publique.

En l'espèce, puisqu'il est porté atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par une voie ou son accessoire, une enquête publique préalable est nécessaire, dont l'organisation (L.141-3 du code de la voirie).

3. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique, définie à l'article L. 134-2 du Code des Relations entre le Public et l'Administration, « a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration d'une décision administrative. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont

prises en considération par l'administration compétente avant la prise de décision ». L'enquête publique est encadrée par le Code de la Voirie Routière (article L. 141-3 et R. 141-4 à R. 141-10) et le Code des Relations entre le Public et l'Administration (articles L. 134-1, L. 134-2 et R. 134-3 à R. 134-32). La procédure d'enquête publique se déroulera de la manière suivante :

A. Lancement de l'enquête publique

Par un arrêté n° 306 du 4 juillet 2022, le maire de la commune de Gonesse a arrêté les modalités de l'enquête publique.

L'arrêté a été affiché sur le panneau administratif de l'hôtel de Ville et au siège de l'enquête le 6 juillet 2022, soit 15 jours avant le début de l'enquête publique. Il a été publié sur le site internet de la Mairie de Gonesse à la même date dans la rubrique indiquée dans l'arrêté.

Il demeurera affiché durant toute la durée de l'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article R. 141-5 du code de la voirie routière.

B. Lieu, date d'ouverture, durée, dates ultimes de l'enquête et horaires

L'enquête se déroulera à la direction de l'Urbanisme, sise Pôle Administration Générale et Sports (PAGS), 4 place du Général de Gaulle à Gonesse, siège de l'enquête, durant 15 jours consécutifs du vendredi 22 juillet 2022 inclus au lundi 08 août 2022 inclus.

Le dossier d'enquête publique susvisé, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice seront déposés et mis à disposition du public dans les locaux mentionnés au présent article, et cela pendant toute la durée de l'enquête.

Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la direction, hors jours fériés, à savoir les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, ainsi que les mardis de 13h30 à 17h30.

C. La commissaire enquêtrice et ses permanences

Madame Annie LE FEUVRE est désignée en qualité de commissaire enquêtrice.

Elle recevra au siège de l'enquête aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 22 juillet de 9h00 à 12h00 ;
- Mardi 2 août de 13h30 à 17h30;
- Lundi 8 août de 13h30 à 17h30.

D. Observations du public

Toute personne peut consigner ses éventuelles observations, suggestions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Les observations pourront également être adressées :

- Par écrit à l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice ;
- Par courriel à l'adresse foncier@mairie-gonesse.fr;
- Par courrier à l'Hôtel de ville de Gonesse, 66 rue de Paris, B.P 10060, 95503 Gonesse Cedex en spécifiant l'objet « Enquête publique, déclassement anticipé d'une emprise du domaine public routier sise à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc ».

Ces observations seront annexées au registre d'enquête publique et seront consultables pendant toute la durée de l'enquête.

E. Clôture de l'enquête - rapport et conclusions de La commissaire enquêtrice

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la Commissaire Enquêtrice qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de la Commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées qui spécifieront si elles sont favorables ou non.

Une copie du rapport de la Commissaire Enquêtrice sera adressé à Monsieur le Préfet du Val d'Oise.

F. Décision susceptible d'être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le déclassement anticipé du domaine public routier communal pourra être prononcé par le Conseil municipal, compétent en la matière, concomitamment à sa cession à l'opérateur du projet.

Au cas où les conclusions de la Commissaire Enquêtrice seraient défavorables à l'opération, le Conseil municipal pourra passer outre en adoptant une délibération motivée.



1. Plans

A. Plan de situation



B. Plan parcellaire

Département :
VAL D OISE

Commune :
GONESSE

Section : AK
Feuille : 000 AK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 26/04/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

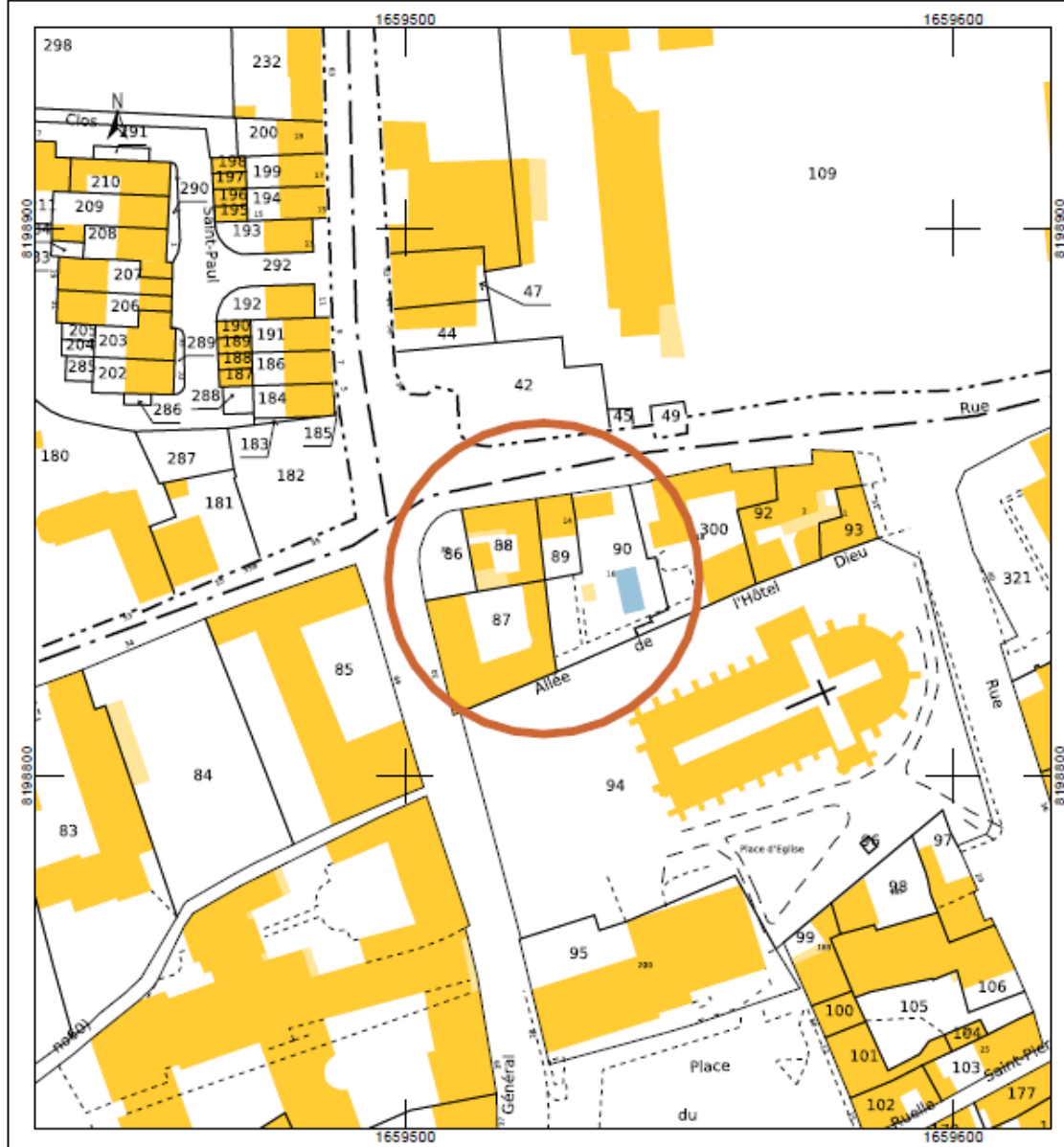
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

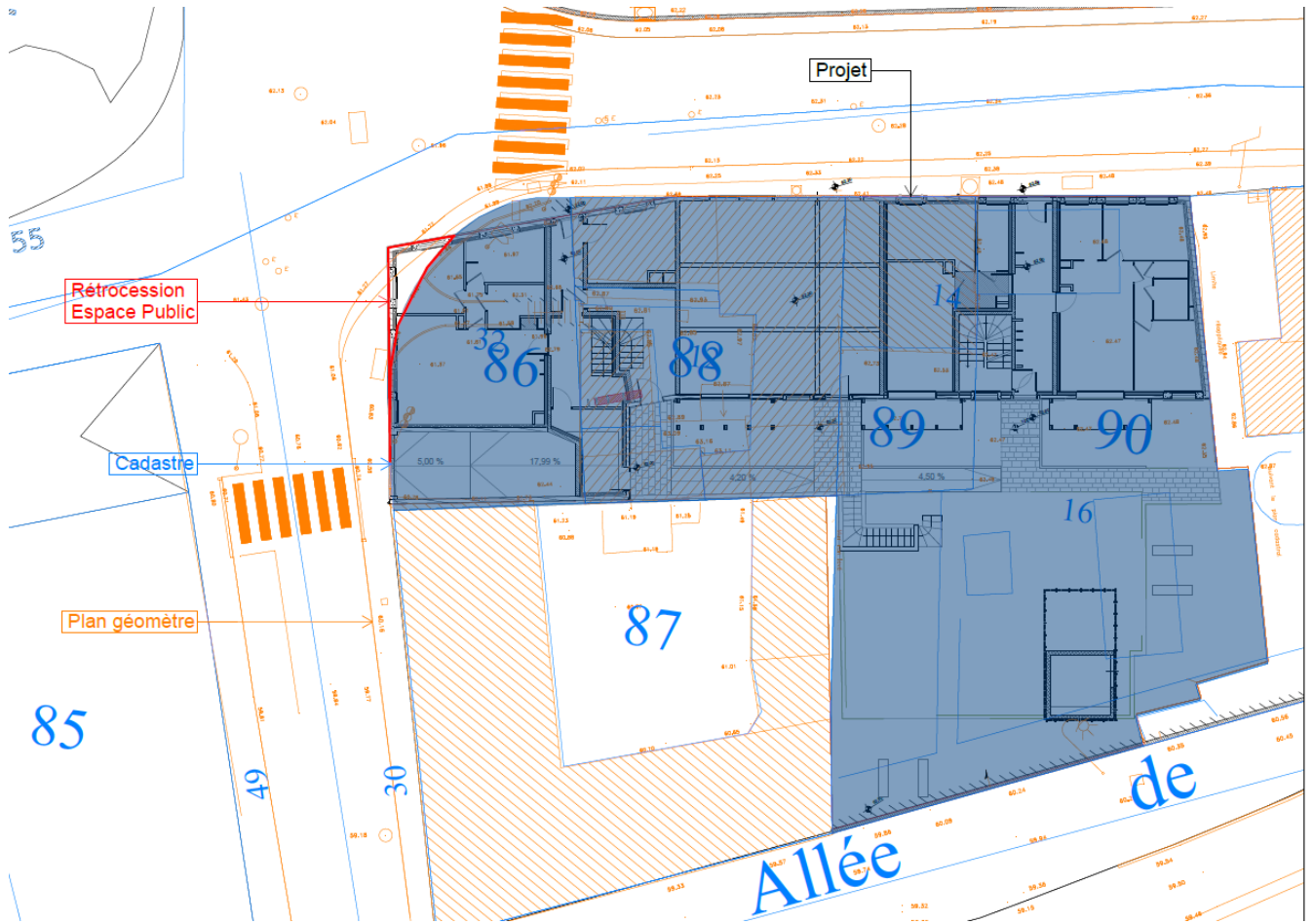
Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des Impôts foncier suivant :
SERVICE DÉPARTEMENTAL DES
IMPÔTS
FONCIERS DU VAL D'OISE CENTRE
DES FINANCES PUBLIQUES 95093
95093 CERGY PONTOISE CEDEX
tél. 01.30.75.72.00 - fax
sdtf.val-doise@dgfp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



C. Plan de l'emprise à déclasser (en rouge)



2. Photo du site avec localisation approximative de l'emprise à déclasser



3. Actes administratifs afférents à la procédure d'enquête publique

A. Arrêté du Maire prescrivant Le Lancement de La procédure de déclassement anticipé

Directions de l'Aménagement Urbain
et de la Transition Ecologique
Direction de l'Urbanisme – Service Foncier
JPB/CGG/SB/EB

ARRETÉ N°306/2022

OBJET : Arrêté portant ouverture d'une enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une emprise du domaine public routier, sise à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc.

Le Maire de la Ville de Gonesse,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Voirie routière et notamment ses articles L 111-1, L 141-1, L 141-3, L 141-4 et R 141-4 à R 141-10,

Vu le Code de la Propriété des Personnes Publiques et notamment ses articles L 2141-1, L 2141-2 et L 3111-1,

Vu le Code des Relations entre le public et l'administration et notamment ses articles L 134-1, L 134-2 et R 134-3 à R 134-32,

Considérant la nécessité d'ouvrir une enquête publique préalable au déclassement d'une emprise appartenant au domaine public routier communal sise à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc,

Considérant que le déclassement anticipé est justifié par la nécessaire continuité d'usage direct du public.

ARRETE

Article 1 : Objet de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une emprise appartenant au domaine public routier communal sis à l'angle des rues Général Leclerc et Bernard Février sur le territoire de la commune de Gonesse.

Le périmètre détaillé de la partie du trottoir et de la voie communale, dont le déclassement du domaine public routier est poursuivi, figure précisément dans le dossier d'enquête publique.

Article 2 : Lieu – date d'ouverture, durée, dates ultimes de l'enquête et horaire

L'enquête se déroulera à la Direction de l'Urbanisme, sise Pôle Administration Générale et Sports (PAGS), 4 place du Général de Gaulle à Gonesse, siège de l'enquête, **durant 15 jours consécutifs du vendredi 22 juillet 2022 inclus au lundi 08 août 2022 inclus.**

Le dossier d'enquête publique susvisé, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par la Commissaire Enquêtrice seront déposés et mis à disposition du public dans les locaux mentionnés au présent article, et cela pendant toute la durée de l'enquête.

Ils seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la direction, hors jours fériés, à savoir les lundis, mercredis, jeudis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, ainsi que les mardis de 13h30 à 17h30.

Article 3 : La Commissaire Enquêtrice et ses permanences

Madame Annie LE FEUVRE est désignée en qualité de Commissaire Enquêtrice. Elle recevra au siège de l'enquête aux jours et horaires suivants :

- Vendredi 22 juillet de 9 h à 12h ;
- Mardi 2 août de 13h30 à 17h30;
- Lundi 8 août de 13h30 à 17h30.

Article 4 : Observations du public

Toute personne peut consigner ses éventuelles observations, suggestions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête prévu à cet effet.

Les observations pourront également être adressées par écrit à l'attention de Madame la Commissaire Enquêtrice, soit par courriel à l'adresse foncier@mairie-gonesse.fr, soit par courrier à l'Hôtel de ville de Gonesse, 66 rue de Paris, B.P 95503 Gonesse cedex en spécifiant l'objet « Enquête publique, déclassement anticipé d'une emprise du domaine public routier sise à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc ». Ces observations seront annexées au registre d'enquête publique et seront consultables pendant toute la durée de l'enquête.

Article 5 : Publicité légale et information complémentaire du public

Le présent arrêté sera affiché en mairie de Gonesse au moins quinze (15) jours avant le début de l'enquête publique et durant toute la durée de celle-ci. Il sera également publié sur le site internet de la commune <https://www.ville-gonesse.fr/>

Article 6 : Communication du dossier d'enquête et des documents annexés

Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande avant l'ouverture de l'enquête ou pendant celle-ci. Les pièces constitutives du dossier seront également consultables, pendant toute la durée de l'enquête, sur le site internet de la Mairie de Gonesse <https://www.ville-gonesse.fr/>, rubrique « Cadre de vie », sous-rubrique « Enquêtes publiques, concertations, consultations ».

Article 7 : Clôture de l'enquête – rapport et conclusions de la Commissaire Enquêtrice

A expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par la Commissaire Enquêtrice qui disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire de la Commune le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées qui spécifieront si elles sont favorables ou non.

Une copie du rapport de la Commissaire Enquêtrice sera adressée à Monsieur le Préfet du Val d'Oise.

Article 8 : Décision susceptible d'être adoptée au terme de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le déclassement anticipé hors du domaine public routier communal pourra être prononcé par le Conseil municipal, compétent en la matière.

Au cas où les conclusions de la Commissaire Enquêtrice seraient défavorables à l'opération, le Conseil municipal pourra passer outre en adoptant une délibération motivée.

Article 9 : Ampliation

Ampliation du présent arrêté sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise ;
- Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelles ;
- Madame la Commissaire Enquêtrice.

Fait à Gonesse, le 4 juillet 2022

Le Maire,



Jean-Pierre BLAZY

Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le :

06 JUIL. 2022

Publié, le :

06 JUIL. 2022

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,

~~Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,~~

~~Corine TAILLER~~

Vincent BRYCHE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

B. Délibération du Conseil municipal autorisant la cession à l'opérateur Immobilière 3F des parcelles du domaine privé communal comprises dans l'emprise du projet de renouvellement urbain

**REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE GONESSE**

Département du Val d'Oise Arrondissement de Sarcelles
DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance Ordinaire du 30 mai 2022

L'an deux mil vingt-deux, le trente mai,

Le Conseil municipal de la Commune de GONESSE légalement convoqué, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances à Gonesse, sous la présidence de **Monsieur Jean-Pierre BLAZY, Maire.**

Etalent présents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir :

Monsieur BLAZY
Madame CAUMONT
Monsieur CAURO
Madame RAKOTOZAFIARISON
Monsieur IDE
Madame MAILLARD
Monsieur RICHARD
Monsieur LORY
Monsieur OUERFELLI
Monsieur TOUIL
Madame BENAÏSSA
Monsieur NDALA
Madame OSSULY
Monsieur DUBOIS
Madame LAVITAL

Groupe Agir pour Gonesse :

Monsieur TIBI
Madame DE ALMEIDA
Monsieur ROUCAN
Madame DIOP
Monsieur GOURDON

Groupe Communiste et Républicain :

Madame HENNEBELLE
Madame QUERET
Madame KHALLEF

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse :

Monsieur SABOURET
Madame PEQUIGNOT
Monsieur SAMAT
Monsieur YILDIZ
Madame MORATILLE

Conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice.

**Nombre de membres
composant le Conseil
Municipal : 35**

**Nombre de membres
en exercice : 35**

**Nombre de conseillers
présents ou
représentés : 33**

Début de séance : 31

Fin de séance : 33

Absents avec pouvoir :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Monsieur BARFETY à Monsieur CAURO - Madame VALOISE à Madame CAUMONT - Madame SELLAIAH à Madame RAKOTOZAFIARISON.

Groupe Agir pour Gonesse : Madame CAMARA à Madame DIOP - Madame OSSULY à Monsieur BLAZY.

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : Madame PARSEIHIAN à Monsieur SABOURET.

Absents :

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : Monsieur HAKKOU.

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : Madame KIR.

Arrivée de Monsieur YILDIZ à 19h17, de Madame KHALLEF à 19h18 et de Madame OSSULY à 19h39 annulant le pouvoir donné à Monsieur BLAZY.

OBJET : Cession à Immobilière 3F d'un ensemble de propriétés communales sis rue Général Leclerc et rue Bernard Février, cadastrées AK 86, AK 88, AK 220, AK 221, AK 225, AK 231, AK 232, AK 233, AK 236, AK 239 pour la réalisation d'un projet de renouvellement urbain multisites.

RAPPORTEUR : Monsieur CAURO

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L 2121-29,

Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.2111-1 et L.2141-1 et suivants,

Vu l'article L.2422-12 du Code de la commande publique,

Vu l'avis du Domaine référencé 2022-95277-14063 en date du 2 mai 2022,

Vu l'avis favorable de la Commission de l'Aménagement Urbain et de la Transition Ecologique en date du 17 mai 2022,

Vu le rapport de présentation afférant à la présente délibération dont la publicité, s'agissant de la ville de Gonesse, fait l'objet d'une diffusion sur son site internet,

Considérant que la commune a retenu le projet multisites Immobilière 3F pour le renouvellement urbain de trois îlots dégradés et que l'un de ces derniers est également destiné à accueillir un équipement public dit « 4^{ème} Maison des Habitants »,

Considérant qu'afin de limiter la hauteur des constructions neuves et donc d'optimiser la compacité de l'ensemble, il est proposé de réaliser un projet de construction commun avec l'opérateur,

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article L.2422-12 du Code de la commande publique, la Ville et Immobilière 3F pourront conclure une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à titre gratuit afin que ce dernier réalise la totalité du programme immobilier sous sa maîtrise d'ouvrage, étant entendu que la Ville restera redevable du coût de construction des équipements publics,

Considérant que le recours à ce montage est rendu nécessaire tant par l'unicité du projet architectural, la complémentarité des ouvrages et les contraintes induites par un chantier déjà complexe,

Considérant que la parcelle cadastrée AK 86, d'une superficie de 147 m² et située à l'angle des rues Bernard Février et Général Leclerc, n'est plus affectée à l'usage direct du public ni à un service public, et ne présente aucune utilité pour la commune de Gonesse,

Considérant que le prix de la vente est conforme à l'évaluation réalisée par le service des domaines,

Considérant que la présente délibération incluant la note explicative de synthèse susvisée ; intitulée : Rapport de présentation, a été adressée aux membres du Conseil municipal en même temps que la convocation individuelle, conformément à l'article L 2121-12 du Code Général des Collectivités Territoriales.

ENTENDU l'exposé du Rapporteur,

APRES EN AVOIR DELIBERÉ

Groupe Pour Gonesse, vivre l'avenir : 18 Pour

Groupe Agir pour Gonesse : 6 Pour

Groupe Communiste et Républicain : 3 Pour

Groupe Un nouveau souffle pour Gonesse : 6 Contre

CONSTATE la désaffectation et **PRONONCE** le déclassement du domaine public du domaine public communal de la parcelle cadastrée AK 86 et sise 32 rue Général Leclerc ;

APPROUVE la cession à la société IMMOBILIERE 3F des biens immobiliers suivant :

- Biens cadastrés AK 86, AK 88 sis 32 rue Général Leclerc et 12 rue Bernard Février,
- Biens cadastrés AK 220, AK 221 (lots 1 et 2) sis 24 et 26 rue Général Leclerc,
- Biens cadastrés AK 225, AK 231, AK 232, AK 233, AK 236 (lot 1), AK 239 sis du 11 au 23 rue Général Leclerc,
- Un volume situé sur la parcelle AK 226 dont emplacement, l'élévation et le volume de construction, permettront la réalisation de 6 logements ;

PRECISE que cette cession interviendra au prix de 1 538 000,00 € HT et que les frais d'actes notariés seront à la charge de l'acquéreur ;

DIT qu'une convention de transfert de maîtrise d'ouvrage à titre non onéreux sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal en amont de la réalisation de la vente avec Immobilière 3F pour permettre la réalisation de la 4^{ème} maison des habitants ;

CHARGE Monsieur le Maire ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;

DIT qu'ampliation de la présente délibération sera transmise au Préfet du Val d'Oise, au Service de Gestion Comptable de Garges-lès-Gonesse et aux différents organismes et partenaires concernés.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil municipal.

Le Maire,

Jean-Pierre BLAZY



Le Maire soussigné, ATTESTE
que le présent acte a été reçu en
Sous-Préfecture, le : **- 7 JUIN 2022**

Publié, le : **- 8 JUIN 2022**

Pour le Maire et par délégation
La Directrice Générale des Services


Corinne MAILLER

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Cergy Pontoise, dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

C. Dispositions législatives et réglementaires afférentes au Code de la Voirie Routière, au Code des Relations entre Le Public et L'Administration, au Code Général des Collectivités Territoriales et au Code de La Propriété des Personnes Publiques

a) Qualification d'une voie communale

Le domaine public routier communal comprend l'ensemble des biens du domaine public des communes affectés aux besoins de la circulation terrestre (art. L. 111-1 du code de la voirie routière).

Les voies faisant partie du domaine public routier communal sont dénommées voies communales (article L. 141-1 du code de la voirie routière).

Les trottoirs établis en bordure des voies publiques présentent, dans leur ensemble, le caractère de dépendance de ces voies (CE 14 mai 1957, n° 90899, Lebon T.).

b) Déclassement anticipé d'une voie communale

Les biens de la commune qui relèvent du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles (art. L. 3111-1 du code de la propriété des personnes publiques (CG3P)). Pour pouvoir être cédés, ils doivent donc préalablement être intégrés dans le domaine privé communal à travers une délibération du conseil municipal constatant leur désaffectation à un service public ou à l'usage direct du public et approuvant leur déclassement (art. L. 2141-1 du CG3P).

Néanmoins, le code général de la propriété des personnes publiques prévoit à titre dérogatoire la possibilité d'approuver le déclassement d'un immeuble appartenant au domaine public artificiel des personnes publiques tout en reportant la désaffectation à une date fixée dans la délibération, à condition que ce déclassement anticipé soit justifié par les nécessités du service public ou de l'usage direct du public (art. L. 2141-2 du CG3P).

La délibération du conseil municipal approuvant le déclassement anticipé doit être motivée dans le cadre d'une session (art. L. 2141-2 du CG3P).

La désaffectation doit avoir lieu dans le délai de six ans maximum à partir de la date de l'acte de déclassement, lorsque celle-ci « dépend de la réalisation d'une opération de construction, restauration ou réaménagement » (art. L. 2141-2 du CG3P).

Conformément aux dispositions de l'article L. 141-3 du code de la voirie routière, la délibération du conseil municipal relative au déclassement d'une voie communale est dispensée d'enquête publique préalable sauf lorsque l'opération envisagée a pour conséquence de porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation assurées par la voie. En cas de conclusions défavorables du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, le conseil municipal peut passer outre par une délibération motivée (art. L. 141-4 du code de la voirie routière).

c) Enquête publique préalable au déclassement anticipé d'une voie communale

Les articles R. 141-4 à R. 141-10 du code de la voirie routière précisent les conditions dans lesquelles l'enquête publique préalable au classement et au déclassement d'une voie communale doit se dérouler :

« L'enquête publique prévue au deuxième alinéa de l'article L. 141-3 s'effectue dans les conditions fixées par la présente sous-section.

Un arrêté du maire désigne un commissaire enquêteur et précise l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations.

La durée de l'enquête est fixée à quinze jours. » (Art. R. 141-4)

« Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, l'arrêté du maire est publié par voie d'affiche et éventuellement par tout autre procédé. » (Art. R. 141-5)

« Le dossier d'enquête comprend :

Une notice explicative ;

Un plan de situation ;

S'il y a lieu, une appréciation sommaire par nature de dépense à effectuer ;

L'étude d'impact, lorsqu'elle est prévue par la réglementation en vigueur.

Lorsque le projet mis à l'enquête est relatif à la délimitation ou à l'alignement des voies communales, il comprend en outre :

Un plan parcellaire comportant l'indication d'une part des limites existantes de la voie communale, des parcelles riveraines et des bâtiments existants, d'autre part des limites projetées de la voie communale ;

La liste des propriétaires des parcelles comprises, en tout ou partie, dans l'emprise du projet ;

Éventuellement, un projet de plan de nivellement. » (Art. R. 141-6)

« Une notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite aux propriétaires des parcelles comprises en tout ou partie dans l'emprise du projet, sous pli recommandé, avec demande d'avis de réception lorsque leur domicile est connu ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

Lorsque leur domicile est inconnu la notification est faite, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural. » (Art. R. 141-7)

« Les observations formulées par le public sont recueillies sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur. » (Art. R. 141-8)

« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire enquêteur qui dans le délai d'un mois transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées. » (Art. R. 141-9)

« Les travaux intéressant la voirie communale donnent lieu à enquête publique selon les modalités fixées par le chapitre IV du titre III du livre Ier du code des relations entre le public et l'administration. » (Art. R. 141-10)

Une étude d'impact pluriannuelle tenant compte de l'aléa doit également être intégrée au dossier d'enquête publique dans le cadre du déclassement anticipé d'un bien destiné à la vente (art. L. 2141-2 du CG3P).

d) Clauses obligatoirement intégrées à l'acte de vente dans le cadre d'un déclassement anticipé

L'acte de vente d'un bien qui a fait l'objet d'un déclassement anticipé doit obligatoirement, en vertu des dispositions de l'article L. 2141-2 du CG3P, comporter plusieurs clauses tenant compte notamment de l'aléa, c'est-à-dire des conséquences d'une éventuelle absence de désaffectation dans le délai prévu dans l'acte de déclassement :

« En cas de vente de cet immeuble, l'acte de vente stipule que celle-ci sera résolue de plein droit si la désaffectation n'est pas intervenue dans ce délai. L'acte de vente comporte également des clauses relatives aux conditions de libération de l'immeuble par le service public ou de reconstitution des espaces affectés à l'usage direct du public, afin de garantir la continuité des services publics ou l'exercice des libertés dont le domaine est le siège.

[...]

Pour les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics, l'acte de vente doit, à peine de nullité, comporter une clause organisant les conséquences de la résolution de la vente. Les montants des pénalités inscrites dans la clause résolutoire de l'acte de vente doivent faire l'objet d'une provision selon les modalités définies par le code général des collectivités territoriales. »